



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 22 kwietnia 2021 r.

Poz. 1954

UCHWAŁA NR XXVIII/213/2021 RADY MIASTA KRASNYSTAW

z dnia 15 kwietnia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713, z późn.zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz.611) – Rada Miasta Krasnystaw uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr V/24/2015 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw (Dz. Urz. 2015 r. poz. 1178).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krasnegostawu.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Janusz Rzepka

Załącznik do uchwały Nr XXVIII/213/2021
Rady Miasta Krasnystaw
z dnia 15 kwietnia 2021 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ilekroć w niniejszych zasadach jest mowa o:

- 1) Mieście – należy przez to rozumieć Miasto Krasnystaw,
- 2) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Krasnegostawu,
- 3) zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta Krasnystaw,
- 4) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 5) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) albo gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe),
- 6) dochodzie członków gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych,
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, stosownie do postanowień art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 291 z późn. zm.).

§ 2. 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw.

2. Najem, o którym mowa w ust. 1 obejmuje najem na czas nieoznaczony i najem socjalny.

§ 3. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta są przeznaczane na:

- 1) najem socjalny;
- 2) najem na czas nieoznaczony;
- 3) lokale zamienne;
- 4) pomieszczenia tymczasowe.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta Krasnystaw wynajmowane są na rzecz członków wspólnoty samorządowej Miasta.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

§ 4. Do wyliczenia dochodu zastosowanie mają zasady stanowiące podstawę obliczenia dodatku mieszkaniowego, o których mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych.

§ 5. O zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony może ubiegać się osoba, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza:

- 1) 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym;

2) 150% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 6. O zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu może ubiegać się osoba, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza:

- 1) 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) 100 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 7. Dochód określony w § 5 i § 6 przed zawarciem umowy najmu podlega ponownej weryfikacji za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie przez Miasto Krasnystaw oferty najmu lokalu wnioskodawcy.

§ 8. 1. Na wniosek najemcy lokalu, który ma zawartą umowę na czas nieoznaczony wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu.

2. Ustala się następujące wysokości dochodów gospodarstwa domowego uzasadniające obniżki czynszu oraz wysokości obniżek:

- 1) średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym w wysokości nieprzekraczającej:
 - a) 50% najniższej emerytury – wysokość obniżki 20%,
 - b) 75% najniższej emerytury – wysokość obniżki 10%.
- 2) średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku w gospodarstwie jednoosobowym w wysokości nieprzekraczającej:
 - a) 100 % najniższej emerytury – wysokość obniżki 20 %,
 - b) 125 % najniższej emerytury – wysokość obniżki 10 %.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 9. Za złe warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1. Zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 10 m².

2. Zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnacje), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu niepełnosprawności.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 10. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy o najem na czas nieoznaczony lokalu lub najem socjalny lokalu przysługuje wnioskodawcom, którzy zgromadzą najwyższą liczbę punktów.

2. Punkty przyznawane są według aktualnej sytuacji socjalno-mieszkaniowej osoby ubiegającej się o wynajem lokalu i przyznawane są za:

- 1) utratę mieszkania (bezdomność) – 80 pkt;
- 2) zajmowanie pomieszczenia o funkcji innej niż mieszkalna (piwnica, suterena, budynek gospodarczy) – 60 pkt;
- 3) stan techniczny budynku:
 - a) zawilgocony – 5 pkt;
 - b) zagrzybiony – 30 pkt;
 - c) brak wody – 15 pkt;
 - d) brak wc w budynku – 15 pkt;
 - e) brak kanalizacji – 20 pkt;

- f) brak łazienki – 15 pkt;
 - g) wc jest poza lokalem – 10 pkt;
 - h) brak możliwości ogrzewania stałym i bezpiecznym źródłem ciepła – 60 pkt;
 - i) wnęka kuchenna w pokoju, przedpokoju – 5 pkt;
 - j) brak kuchni – 15 pkt;
- 4) wnioskodawca i jego rodzina mieszkają w lokalu, w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jedną osobę wynosi:
- a) poniżej 3 m² – 30 pkt;
 - b) od 3 do 4 m² – 20 pkt;
 - c) od 4 do 5 m² – 10 pkt;
- 5) warunki społeczne rodziny:
- a) rodzina wnioskodawcy zamieszkuje wspólnie z innymi osobami – 15 pkt;
 - b) osoba samotna – 5 pkt;
 - c) jedno lub dwoje dzieci w rodzinie – po 10 pkt za każde z nich;
 - d) troje i więcej dzieci w rodzinie – po 20 pkt za każde z nich;
- 6) warunki zdrowotne rodziny:
- a) trwałe kalectwo uniemożliwiające samodzielne poruszanie się – 20 pkt;
 - b) długotrwała ciężka choroba wymagająca stałej opieki chorego – 15 pkt;
 - c) wychowywanie dzieci wymagającej specjalnej troski – 15 pkt;
 - d) alkoholizm, narkomania itp. w środowisku zamieszkiwania – 10 pkt;
- 7) za każdy rok oczekiwania na lokal (za każdy pełny rok od chwili złożenia wniosku) – 4 pkt.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 11. 1. Zamiana lokali jest dokonywana w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta lub pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta, a osobami zajmującymi lokale mieszkalne w innych zasobach.

3. Lokal mieszkalny można zamienić:

- 1) bezpośrednio z wynajmującym – zawierając umowę najmu lokalu, zostawiając w zamian wynajmującemu lokal dotychczas zajmowany;
- 2) bezpośrednio pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta za zgodą Burmistrza.

§ 12. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali przez najemców jest niezaleganie z zapłatą czynszu i innych opłat.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 13. Wszystkie osoby ubiegające się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, zobowiązane są do złożenia:

- 1. pisemnego wniosku,

2. deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość tych dochodów,

3. oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,

4. oświadczenia o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych.

§ 14. 1. Wnioski o zawarcie umów o najem na czas nieoznaczony i najem socjalny rozpatruje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej.

2. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu w przypadkach określonych niniejszą uchwałą powoływana jest Komisja Mieszkaniowa.

3. Komisję powołuje Rada Miasta na wniosek Burmistrza spośród osób delegowanych przez:

- właściwe Komisje Rady Miasta,
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krasnymstawie,
- Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Krasnymstawie.

4. Przewodniczący Rady Miasta występuje do właściwych Komisji Rady Miasta, organizacji i instytucji wymienionych w ust. 3 o wytypowanie przedstawicieli do składu Komisji.

5. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lokalu,
- 2) badanie kompletności dokumentów dołączonych do wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 3) sporządzanie projektów list osób, oczekujących na zawarcie umowy o najem lokalu wraz ze zliczaniem liczby punktów decydujących o kolejności na liście i ustalanie na podstawie dokumentacji wysokości dochodów wnioskodawców,
- 4) weryfikacja warunków mieszkaniowych u osób ubiegających się o najem,
- 5) opiniowanie wniosku o zamianę lokali pod względem kryterium dopuszczalności zamiany.

§ 15. 1. W oparciu o złożone wnioski raz na dwa lata, do końca czerwca tworzony jest wykaz osób oczekujących na zawarcie umowy najmu. Wykaz podlega aktualizacji na podstawie wniosków składanych w terminie od 2 stycznia do 31 marca danego roku oraz na podstawie orzeczeń sądowych, w których przyznano prawo do najmu socjalnego.

2. Dopuszcza się możliwość tworzenia wykazu w terminie innym niż określony w ust 1.

3. Osobne wykazy dotyczą osób oczekujących na najem na czas nieoznaczony lokalu i osób oczekujących na najem socjalny lokalu.

4. Wnioski osób, które spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale podlegają ocenie zgodnie z § 10 ust. 2 uchwały.

5. Wykazy osób oczekujących na zawarcie umowy o najem lokalu na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokalu zawierają imiona i nazwiska wnioskodawców umieszczone w kolejności zgodnej z liczbą przyznanych punktów.

§ 16. 1. Umowy najmu lokalu zawiera się z zachowaniem pierwszeństwa wynikającego z wpisów na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu.

2. Umowę najmu lokalu zawiera się niezwłocznie po otrzymaniu skierowania, nie później jednak niż w terminie do 30 dni od dnia doręczenia skierowania. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej oferta zawarcia umowy najmu traci ważność.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 17. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego nie wstąpiły

po śmierci najemcy, zobowiązane są do wydania go w terminie 1 miesiąca.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

§ 18. 1. Lokale mieszkalne wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny spełniać wymagania odpowiadające rzeczywistym potrzebom najemcy wynikającym z rodzaju i stopnia niepełnosprawności.

2. Lokal przeznaczony do zamieszkiwania przez osoby niepełnosprawne, poruszające się na wózkach inwalidzkich, powinien być zlokalizowany w budynku, w którym jest możliwość wjazdu/wyjazdu do budynku.

3. Otwory drzwiowe w lokalu powinny być dostosowane szerokością do bezkolizyjnego poruszania się.

4. Pomieszczenia sanitarne oraz ich wyposażenie powinno być odpowiednio dostosowane.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art.4 ust.2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 19. 1. Zadania, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz.1876) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2020 r. poz.821) obejmują w szczególności mieszkania chronione, mieszkania wspomagane, mieszkania treningowe, mieszkania dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby Miasta.

2. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczone na cele, o których mowa w ust. 1, na wniosek właściwych instytucji, w szczególności Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wniosek powinien wskazać zadanie i przeznaczenie lokalu. Przekazanie lokalu może nastąpić na czas nieoznaczony.